# HOUSING MARKET OUTLOOK

Kelowna - Fall 2003

Canada Mortgage and Housing Corporation

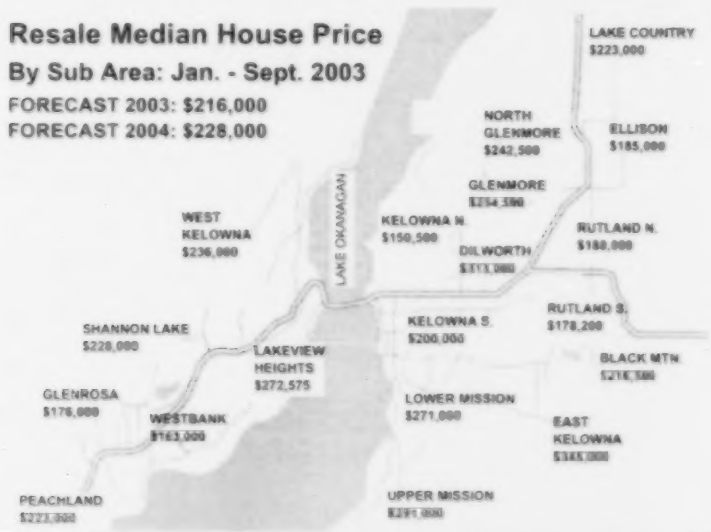
## RESALE MARKET

## SALES REMAIN STRONG IN 2004

The Kelowna area resale market will remain buoyant, last year's momentum carrying over into 2004. Expect sales to level out, dropping back ***slightly*** after reaching record highs this year. Sharply rising prices and reduced supply of listings point to fewer sales. The resale market is also beginning to see more competition from the new home market. Look for another strong performance overall in 2004.

The demand outlook for both new and resale housing remains positive. The BC economy is poised to see stronger, more broadly based growth, exports recovering in tandem with the US economy. Employment is up, recording solid gains both this year and last. Inter-provincial migration is slowly turning around. A net inflow is expected by 2005. Closer to home, the Kelowna area economy and population continue to grow. An aging population and growing profile among Vancouver area and out-of-province buyers has meant rising demand for retiree, resort and other life-style oriented housing. Interest rates will remain near historic lows through the balance of 2003 and on into 2004. Some downside risk remains. A soaring Canadian dollar, struggling forest products industry and

**Kelowna resale market buoyant in 2004.**




IN THIS ISSUE

**Resale Market** ..... 1
Sales drop back slightly in response to sharply rising prices and reduced supply of listings. Prices continue to trend up. Look for another strong performance overall in 2004.

**New Home Market** ..... 3
Housing starts level out in 2004. Singles construction maintains blistering pace. Condo starts down. Move-up buyers, retirees resort/life - style markets strongest performers.

**Rental Market** ..... 5
Rental market tight in 2003 and 2004, vacancy rates at 1.75-2.0%. Rents up.

**Economic Overview** ..... 6
Low interest rates and strong population growth remain key drivers.

**Housing Market Overview** ... 7

**Forecast Summary** .....8

HOUSING MARKET OUTLOOK is CMHC's bi-annual forecast for new and resale home markets. Issues are released in the spring and fall each year.

To become a subscriber for only $40 annually or for more information about CMHC's wide range of housing related information, please call: (604) 737-4088.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

potential for a slower than expected US recovery may still dampen short-term prospects for stronger growth.

The resale singles market will see more move-up and fewer first-time buyers next year. The supply of singles listings priced at less than $200,000 has dropped by more than half since last fall. Also, sharply rising prices mean bigger down payments, for many, the biggest obstacle to home ownership.

**Supply of listings down .... at fourteen year low.**

The supply of singles listings continues to trend down and now stands at a 14 year low. The decline extends across most price ranges and locations. Neighbourhoods offering lower to mid priced detached units have seen the biggest drop in supply. The higher price ranges are better supplied, due, in part, to stronger price competition from the new home market. Supply will remain tight through 2004.

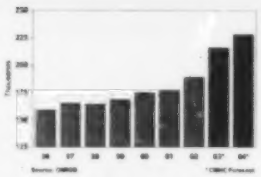
The sale price to list price ratio has steadily increased over the past year and properties are selling faster.

Sale prices have shot up in response to strong demand and sharply reduced supply. The median resale house price will rise to $216,000 this year, up 15% from $189,000 in 2002 - the biggest year-over-year gain since the early 1990s. The gap between resale and new home prices has begun to narrow. Stronger price competition point to smaller increases next year, especially in the $240,000-$300,000 or mid price ranges. The median resale house price will reach $228,000-$230,000 by year-end 2004.

Glenrosa, Westbank and Kelowna North and South remain the most affordable locations. Glenmore, North Glenmore, Lake Country, Shannon Lake, Peachland, Lakeview Heights and West Kelowna are, at $220,000-$270,000, the focus of buyers seeking mid priced resale homes. Dilworth Mountain, the Mission, Southeast Kelowna and sections of Lakeview Heights and West Kelowna command the highest prices.

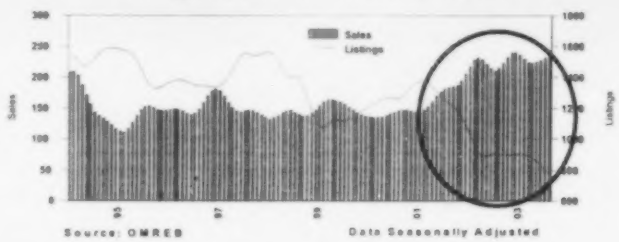
Sales of both apartment and townhouse condominiums have surged ahead in 2003. Affordability has been the key driver. More first-time buyers have turned to higher density housing in the wake of sharply rising singles prices and declining supply of lower to mid priced listings. In contrast, most new condo projects are targeting retiree, resort and lifestyle oriented markets - typically upscale, much more expensive units. Also, rising rents, tight rental market conditions and low cost of financing have triggered more interest from investors. The supply of apartment condos priced at less than $125,000 has been substantially depleted, a big change from just two years ago. Townhouse listings have plunged to record lows. Both apartment townhouse prices are on the rise. Expect prices to continue trending up through 2004. Core area gated communities remain strong performers. The Kelowna area resale market will remain a seller's market in 2004.

Chart 1 Median Resale House Price



**Prices up sharply in 2003.**

Chart 2 - Sales and Listings Single-Detached Units




**Expect singles sales to level out, dropping back slightly in response to rising prices and fewer listings.**

# NEW HOME MARKET

## HOUSING STARTS FLATTEN OUT IN 2004

The Kelowna area new home market will record another strong performance in 2004. Expect housing starts to edge down following this year's surge in multi-family construction, but remain well above levels seen since the early 1990s. Kelowna housing starts will total 1,900 units in 2004, fewer multi-family starts accounting for all of the decline. Housing starts will reach 2,100 units in 2003, a ten year high. Both the singles and multi-family sectors will see big gains this year.

**New home market records another strong performance in 2004.**

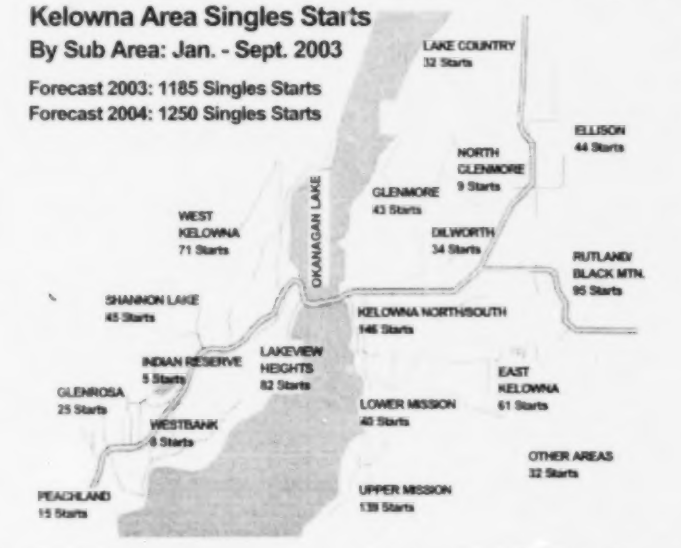
Absorption has held up, keeping inventories of complete and unsold units - all types - at near record lows. Also, with resale prices on the rise and supply of listings down sharply, more buyers are turning to the new home market. Rising lot prices, an ongoing shortage of skilled trades and more recently, the skyrocketing cost of some building materials remain big challenges for the new home industry. The time required to build a new home has steadily increased over the past year.

Singles construction will maintain a blistering pace through 2004, sustained, in part, by rebuilds of homes destroyed in the Okanagan Mountain Park wildfire. The move-up buyer market, retirees and others seeking lifestyle oriented housing will remain the focus of new home demand in 2004. The $300,000 plus price ranges will capture 36% of the new home market this year, up from only 12% in 1997. Homes priced at $400,000 plus have seen the biggest gains to date this year, accounting for almost 19% of all singles absorbed at completion. Lake and valley view properties remain the strongest performers.

Strong demand for more upscale housing, rising lot prices and other costs will keep new home prices high. The median new home price will edge up to $270,000 in 2003 from $265,400 last year. New singles prices have jumped by a third in just five years.

Few builders are currently targeting "entry-level" first-time buyers. High land development costs remain the biggest obstacle facing builders trying to penetrate this segment of the market. First-time buyers have, at present, limited options - on either the new or resale side. Attitudes are slowly changing, higher density housing becoming more widely accepted among first-time buyers. Expect demand for more modest "small lot/small house combinations, modular and higher density types of housing - affordable

**Singles construction maintains blistering pace ..**



alternatives to conventional detached housing - to see stronger growth next year.

Both the City and west side continue to face a shortage of lower priced building lots. Few building lots are available for less than $80,000. Though new developments and additional phases to existing subdivisions are currently under construction, most are targeting the mid to upper price ranges. Much of the available inventory is concentrated in the South Mission area.

**Few lots available for less than $80, 000.**

Lot prices are on the rise, trending up sharply in response to strong demand and reduced supply. Higher land development costs, leap-frogging past lands in the Agricultural Land Reserve, Development Cost Charges and more costly hillside development have all contributed to higher lot prices. The $75,000-$85,000 price range now represents the low end in most new subdivsions. The median lot price is estimated at $90,000-$95,000. Premium lake, city and valley view lots are commanding prices in the $125,000-$200,000 plus range.

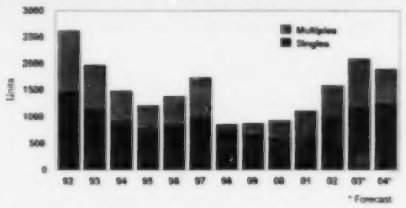
Condominium starts will break the 700 unit mark in 2003, increasing by almost half from last year. Retirees and buyers seeking lifestyle and resort-oriented housing remain key markets, Kelowna's growing profile among Vancouver, out-of-province and international buyers boosting sales. Many are second residences or purchased in anticipation of retirement. Most new projects are targeting upscale markets - the mid to upper price ranges. Lakefront condos are the biggest sellers. The condo sector will see fewer starts in 2004, but remain a strong performer. Absorption has been brisk, keeping inventories low. Pre-sales are also holding up - 65% of units under construction have already been sold. With more projects coming on stream, expect the apartment condo market to become ***increasingly*** competitive in 2004.

Demand for gated community housing, especially in core area locations, remains strong. Look for more low density housing projects targeting retiree and move-down markets in 2004.

More first-time buyers will turn to the multi-family sector as prices of resale singles rise and the supply of listings decline. This segment of the first-time buyer market remains largely untapped and may offer some development potential. Also recent reductions in Development Cost Charges for higher density housing may trigger more interest among builders. Expect to see more proposals for affordably priced multi-family housing - townhouses and semi-detached units, come forward next year.

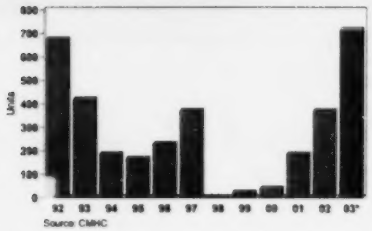
The congregate housing market has seen vacancy rates drop for the third straight year. Look for new projects in both city and west side locations.

**Chart 3 Kelowna Housing Starts**



Starts reach ten year high in 2003.

**Condo Starts Rebound Sharply In 2003**



Source: CMHC

**The Kelowna area condo market has surged ahead in 2003,** starts rising to levels not seen since the early 1990s. The numbers are similar, but today's market is **very** different. A decade ago the, the condominium market was targeting first-time buyers, investors and retirees seeking modest, affordably priced units. Apartment condominiums were, with the exception of the Dolphins and Lagoons, average quality, wood frame buildings. Fast forward to 2001-2003. Retiree, resort and life style markets are the key drivers. Upscale units are the focus of demand. Recent sales are setting new price benchmarks. Kelowna is seeing more steel and concrete construction. Buyers are looking for prime locations - lake and valley views and good access to services and amenities. Lakefront units are the biggest sellers. Inventories remain low and presale activity brisk. Though starts will drop back from this year's record high, the condo market will remain buoyant overall through 2004.

# RENTAL MARKET

## RENTAL MARKET REMAINS TIGHT IN 2003 AND 2004

The Kelowna area vacancy rate will remain at 1.75%-2.0% in 2003. Steady employment and population growth have meant strong demand for rental accommodation, keeping vacancy rates low. Also, the outflow of renters to the home ownership market seen last year has slowed in response to sharply rising prices and reduced supply of lower priced listings. Expect vacancy rates to remain low through 2004.

**Expect vacancy rates to remain low through 2004.**

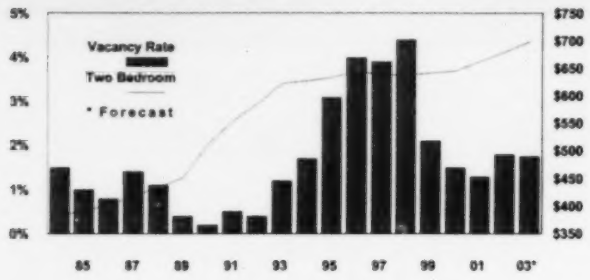
Sustained low vacancy rates point to higher rents this year and next. Average rents will increase another 2%-3% in 2003, one and two bedroom apartment rents rising to $575 and $700 per month, respectively, by year-end.

Low vacancy rates will trigger more rental construction in 2004. High land and land development costs and scarcity of sites remain big challenges for developers. Also, with demand for condominiums on the upswing, many builders are now focusing on the home ownership market. Rental housing starts will total only 54 units in 2003. Most rental projects built since 1997 have targeted renters seeking more upscale accommodation, until recently, a largely untapped market. Expect demand for this type of product to flatten out as more new supply comes on stream. Demand for new rentals will shift to more modest, medium priced apartment accommodation in 2004. Lower density rental housing remains a marginal proposition given land costs and competing residential development alternatives. Kelowna continues to see big additions to the stock of both detached and in-unit secondary suites.

**Rents will increase this year and next.**

Rental housing starts will double to 120 units -mainly apartment housing - next year. Look for development opportunities in areas experiencing stronger employment growth, including Westbank, Rutland, Orchard Park and Springfield Road and Highway 97 corridors.

**Chart 4 Vacancy Rate and Two Bedroom Apartment Rent**




**Vacancy rate holds at 1.75%-2.0% in 2003. Sustained low vacancy rates mean higher rents this year and next.**

### RENTAL MARKET INFORMATION

**The Kelowna Rental Market Survey Report** gives you the latest trends in vacancy rates and average rents for all apartment and townhouse structures of three or more units. To get ahead of your competition subscribe to ***FASTFAX*** and receive survey results the day they are released.

**To subscribe to The Rental Market Survey and FASTFAX Reports**
Telephone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
E-mail: lpreston@cmhc-schl.gc.ca

# ECONOMIC OVERVIEW

## ECONOMY AND POPULATION GROW IN 2004

The Kelowna area economy will continue to expand in 2004. The residential construction and related manufacturing, high tech, retail and personal/business service sectors are the biggest sources of employment growth. Despite recent setbacks, tourism remains a key growth sector with the Thompson Okanagan among the provinces strongest performers. Okanagan resorts are attracting more US and other international visitors and buyers. Here at home, more Canadians are looking at domestic resort markets - affordable alternatives to the southern United States and elsewhere. The Okanagan is experiencing a huge surge in resort construction activity. High profile resort markets have, in turn, boosted interest in conventional housing. Resort-oriented and conventional housing markets - especially the condominium sector, are seeing more and more overlap. BC's successful bid for the 2010 Winter Olympics should have some positive spin-offs for Okanagan resorts. Small business and self-employment have become among the leading sources of Kelowna area job creation.

**The Okanagan experiencing huge surge in resort construction activity ....**

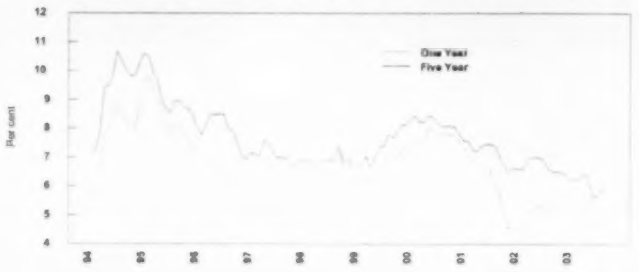
Kelowna's diversified economy continues to outperform most other economies in the BC interior - economies more closely tied to resource-based industry.

Strong population growth remains a key driver fueling demand for housing. Kelowna is the second fastest growing among BC's larger centres, trailing only the Greater Vancouver area. Unlike BC overall, Kelowna is beginning to see a net inflow of migrants from other provinces. Intra-provincial migration, people moving to Kelowna from within BC, has, in recent years, been the biggest source of population growth. Astron g Vancouver real estate market has lead to more migrants from the Lower Mainland. Also, Kelowna will continue to benefit from a province-wide trend towards urbanization. Many rural areas are seeing an outflow of people to larger urban centres, spurred, in part, by shrinking employment opportunities among resource dependent communities. Kelowna remains a preferred destination among retirees. An aging population and focus on lifestyle point to steady long-term population growth. The Kelowna area population will grow by 1.5%-2.0% in 2003 and 2004.

**Intra-provincial migration biggest source of population growth.**

Mortgage rates will remain near historical lows through the balance of 2003 and on into 2004. Expect interest rates to edge up 0.50% - 0.75% later next year. The one, three and five year closed mortgage rates will increase to the 5.00-6.00, 6.00-7.00 and 6.75-7.75 per cent range, respectively, by year-end 2004. Many lenders continue to offer discounts ranging from 0.25% to 1.25%.

Chart 5 Mortgage Interest Rates




**Mortgage interest rates remain low through 2004.**

# HOUSING MARKET OVERVIEW

### Resale Market Remains Strong in 2004

- The Kelowna resale market will record another strong performance in 2004. Sales will drop back slightly, edging down in response to rising prices and reduced supply of listings. Sales will reach record highs in 2003. The move-up buyer market will remain the strongest performer. The supply of listings has tumbled to historic lows. Strong demand will keep supply down, pushing up prices again in 2004. The median resale house price will jump 15% to $216,000 in 2003, the biggest year-over-year gain since the early 1990s. Stronger price competition between the resale and new home markets point to smaller increases in 2004.

### New Home Market Buoyant in 2004

- Expect housing starts to flatten out, declining slightly following this year's surge in multi-family construction. Housing starts will total 1,900 units in 2004, fewer multi-family starts accounting for all the decline. Singles construction will maintain a blistering pace, sustained, in part, by rebuilds of homes destroyed in the Okanagan Mountain Park wildfire. The new home market will remain buoyant overall in 2004. Housing starts will reach 2,100 units in 2003, a ten year high. Both the singles and multiples sectors will see big gains this year. The median new home price will edge up to $270,000 by year-end 2003.
- Lot prices will continue to trend up in the face of strong demand, reduced supply and higher land and land development costs.
- The move-up, retiree and move-down markets - mid to higher priced homes, will remain the focus of demand in 2004.
- The apartment condo sector will see fewer starts in 2004, but remain a strong performer. Once again, retirees and buyers seeking resort and lifestyle-oriented units - typically more upscale, higher priced units, will remain key markets. Look for more lower density projects - mainly semi-detached units - targeting retirees and move-down buyers in 2004. Expect to see more proposals for first-time buyer oriented multi-family housing - a largely untapped market - come forward next year.
- Low mortgage rates and strong population growth will remain key drivers in 2004. An aging population and growing profile among out-of-province buyers points to steadily rising demand from retiree and resort/lifestyle oriented housing.
- The Kelowna area economy and population will continue to grow in 2004. Residential construction and related manufacturing, high tech, retail sales and business and personal services remain the biggest sources of job creation.

### Rental Market Remains Tight in 2003 And 2004

The Kelowna area vacancy rate will remain in the 1.75%-2.0% range this year and next. Rents will continue to rise in response to sustained low vacancy rates. Low vacancy rates will trigger more rental construction, starts doubling in 2004.

# LOCAL CMHC REPORTS - INFO YOU NEED FOR TODAY'S HOUSING MARKETS

## HOUSING NOW

A monthly housing report focusing on your local market. It combines the latest data with expert analysis to answer all your critical information needs. Every issue contains local statistics on starts, absorptions, inventory, price trends and the economic factors that affect your market most. Clear, concise and easy to read. ***Housing Now*** is the ideal resource to stay on top of local trends and the state of the industry.

## SENIORS' HOUSING MARKET SURVEY

Find out more about the Okanagan's big and growing seniors' rental housing market - current inventories, price trends and preferences. The ***Okanagan Seniors' Report*** is an annual publication. Available by Year-end.

## To subscribe call:

Lisa Preston - Administrator, Products and Services

Phone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
e-mail: lpreston@cmhc-schl.gc.ca

**For more information about local CMHC reports contact:**

Paul Fabri, Market Analyst
CMHC - Kelowna
Telephone: (250) 712-4334
Fax: (250) 712-4322
e-mail: pfabri@cmhc-schl.gc.ca

## FORECAST SUMMARY

**Kelowna Area**
**Fall 2003**

| RESALE MARKET | 2001 | 2002 | 2003* | 2004* | % CHG. |
|---|---|---|---|---|---|
| **MLS Active Listings (Sept.) **** | 1,498 | 1,218 | 955 | 1,025 | 7.3 |
| **MLS Sales** | | | | | |
| Total | 2,882 | 3,586 | 3,785 | 3,590 | (5.2%) |
| Single-Family | 2,212 | 2,750 | 2,825 | 2,700 | (4.4%) |
| Apartment | 374 | 497 | 625 | 575 | (8.0%) |
| Townhouse | 296 | 339 | 335 | 315 | (6.0%) |
| **MLS Median Price** | | | | | |
| Single-Family | $177,000 | $189,000 | $216,000 | $228,000 | 5.6% |
| Apartment | $95,000 | $105,000 | $123,000 | $130,000 | 5.7% |
| Townhouse | $132,500 | $148,000 | $158,000 | $165,000 | 4.4% |
| **NEW HOME MARKET** | | | | | |
| **Complete and Unoccupied (Sept.)** | 128 | 61 | 72 | 80 | 11% |
| Single-Family | 68 | 38 | 47 | 55 | 17% |
| Multi-Family | 60 | 23 | 25 | 30 | 20% |
| **Starts** | | | | | |
| Total | 1,111 | 1,590 | 2,100 | 1,900 | (9.5%) |
| Single-Family | 625 | 987 | 1,185 | 1,250 | 5.5% |
| Multi-Family | 486 | 603 | 915 | 650 | (29.0%) |
| **Median New House Price** | $260,000 | $265,400 | $270,000 | $280,000 | 3.7% |
| **Rental Market** | | | | | |
| Vacancy Rate | 1.3% | 1.8% | 1.75%-2.0% % | 1.75%-2.0% | |
| Rental Rate - % Chg. two bedroom | 2.8% | 2.6% | 2.5%-3.0% | 2.5%-3.0% | |
| Rental Housing Starts*** | 213 | 64 | 55 | 120 | |
| **ECONOMIC OVERVIEW** | | | | | |
| Mortgage Rate (3 year term) | 6.88% | 6.28% | 5.25-6.25% | 6.00-7.00% | |
| Mortgage Rate (5 year term) | 7.40% | 7.02% | 6.00-6.75% | 6.75-7.75% | |
| Net Migration | 2,000 | 2,250 | 2,500 | 3,000 | |

* Forecast. ** Single-detached, apartment and townhouse. *** Privately and publicly initiated units. Source: CMHC, Okanagan Mainline Real Estate Board.

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

Kelowna - Automne 2003

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

## MARCHÉ DE LA REVENTE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## LES VENTES RESTERONT NOMBREUSES EN 2004

Le marché de la revente dans la région de Kelowna restera animé, puisque le dynamisme observé durant la dernière année se prolongera en 2004. Après avoir atteint un niveau record en 2003, les ventes devraient toutefois plafonner et diminuer ***légèrement***. En effet, la flambée des prix et le nombre réduit d'inscriptions laissent présager une baisse des transactions. De plus, la concurrence exercée par le marché du neuf commence à s'accroître. Dans l'ensemble, l'activité sera bonne sur le marché de la revente en 2004.

Les perspectives demeurent favorables quant à la demande de logements neufs et existants. L'économie de la Colombie-Britannique devrait afficher une croissance plus forte et plus générale, les exportations reprenant de la vigueur en même temps que l'économie américaine. L'emploi est en hausse, d'importants gains ayant été réalisés cette année et l'an dernier. La tendance se renverse lentement du côté de la migration interprovinciale, puisqu'on s'attend à un bilan migratoire positif d'ici 2005. Dans la région de Kelowna, l'économie et la population continuent de croître. Le vieillissement de la population et la notoriété grandissante de la région chez les acheteurs de Vancouver et de l'extérieur de la province font progresser la demande de logements pour retraités, d'habitations de villégiature et d'habitations axées sur le mode de vie. Les taux d'intérêt resteront près de leurs niveaux les plus bas durant les derniers mois de 2003 et en 2004. Toutefois, il reste encore certains risques associés aux prévisions. La remontée du dollar canadien, les difficultés éprouvées par l'industrie forestière et une reprise économique plus lente que prévue aux États-Unis pourraient ternir les perspectives de croissance à court terme.

**Le marché de la revente de Kelowna sera animé en 2004**

### Prix médian de revente par sous-marché, de janvier à septembre 2003

**PRÉVISIONS POUR 2003 : 216 000 $**
**PRÉVISIONS POUR 2004 : 228 000 $**

## SOMMAIRE


**Marché de la revente..... 1**
Léger recul des ventes en raison de la flambée des prix et du nombre réduit d'inscriptions. Les prix continuent de monter. Dans l'ensemble, l'activité sera bonne sur le marché de la revente en 2004.

**Marché du neuf..... 3**
Les mises en chantier cesseront de croître en 2004. La construction de maisons individuelles se poursuit à un rythme élevé, mais les mises en chantier de copropriétés diminuent. Les marchés les plus animés sont ceux des acheteurs de logements d'un cran supérieur, des logements pour retraités, des habitations de villégiature et des habitations axées sur le mode de vie.

**Marché locatif..... 5**
Le marché locatif sera serré en 2003 et en 2004; les taux d'inoccupation varieront entre 1,75 et 2 %. Les loyers sont en hausse.

**Aperçu économique..... 6**
Les principaux facteurs de stimulation demeurent les bas taux d'intérêt et la forte croissance démographique.

**Survol du marché de l'habitation..... 7**

**Résumé des prévisions.....8**


Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de la revente.

Pour un abonnement annuel au prix de seulement 40 $ ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de produits d'information de la SCHL, veuillez composer le (604) 737-4088.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Sur le marché des maisons individuelles existantes, on comptera plus d'acheteurs d'habitations d'un cran supérieur et moins d'accédants à la propriété en 2004. Les inscriptions de maisons individuelles de moins de 200 000 $ ont diminué de plus de moitié depuis l'automne dernier. Par ailleurs, la forte hausse des prix fait grossir le montant des mises de fonds exigées, qui représentent, pour beaucoup, le plus gros obstacle à l'accession à la propriété.

**Insicriptions en baisse... elles sont à leur plus bas niveau en 14 ans**

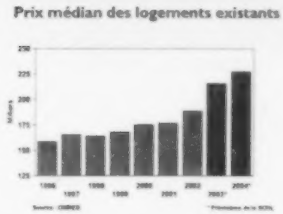
Le nombre d'inscriptions de maisons individuelles continue de descendre; il est à son niveau le plus bas en 14 ans. Cette baisse se manifeste dans la plupart des fourchettes de prix et des secteurs. C'est dans les quartiers où les prix varient de faibles à moyens que l'offre s'est le plus amenuisée. Les inscriptions sont plus nombreuses dans les fourchettes de prix supérieures, en partie à cause des prix de plus en plus compétitifs demandés sur le marché du neuf. L'offre demeurera restreinte en 2004.

Le rapport prix de vente-prix d'inscription n'a cessé d'augmenter au cours de la dernière année, et les propriétés trouvent preneur plus rapidement.

Les prix de vente ont grimpé en raison de la vive demande et de la forte contraction de l'offre. Le prix médian de revente passera de 189 000 $, en 2002, à 216 000 $, en 2003, affichant un bond de 15 % d'une année à l'autre – le plus important depuis le début des années 1990. L'écart entre le prix des logements existants et le prix des logements neufs a commencé à se rétrécir. L'accroissement de la concurrence par les prix laisse présager un ralentissement de la progression des prix en 2004, surtout dans les fourchettes intermédiaires ou celles comprises entre 240 000 et 300 000 $. D'ici la fin de 2004, le prix médian des habitations existantes atteindra entre 228 000 et 230 000 $.

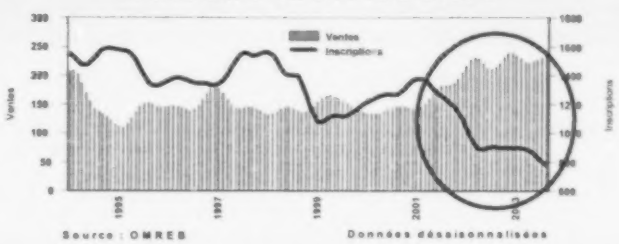
C'est toujours à Glenrosa, Westbank, Kelowna North et Kelowna South qu'on trouve les habitations existantes les moins chères. A Glenmore, North Glenmore, Lake Country, Shannon Lake, Peachland, Lakeview Heights et West Kelowna, les prix se situent entre 220 000 et 270 000 $, soit dans une fourchette de prix intermédiaire. Les prix les plus élevés ont été enregistrés à Dilworth Mountain, à Mission, à Southeast Kelowna et dans certaines parties de Lakeview Heights et de West Kelowna.

Sur le marché de la copropriété, les ventes d'appartements et de maisons en rangée ont bondi en 2003, surtout en raison de leur abordabilité. Un nombre accru d'accédants à la propriété ont choisi de vivre dans des ensembles d'habitations à forte densité à cause de l'ascension des prix des maisons individuelles et du repli de l'offre dans les fourchettes de prix allant de faibles à moyennes. Par contre, la majorité des ensembles de copropriétés neuves sont destinés aux marchés des logements pour retraités ou des logements axés sur les loisirs et le style de vie – des habitations souvent haut de gamme, de prix très élevé. Par ailleurs, la majoration des loyers, les conditions serrées sur le marché locatif et le faible coût du financement ont avivé l'intérêt des investisseurs. L'offre d'appartements en copropriété de moins de 125 000 $ s'est fortement amenuisée, alors qu'elle était abondante il y a deux ans à peine. Le nombre d'inscriptions de maisons en rangée n'avait jamais été aussi bas. Les prix des appartements et des maisons en rangée sont en hausse et devraient continuer de monter en 2004. Par ailleurs, le marché des ensembles d'habitations à accès gardé reste animé dans le centre de la région. L'an prochain, le marché de la revente de Kelowna demeurera favorable aux vendeurs.




**Flambée des prix en 2003**

**Ventes et inscriptions de maisons individuelles**




**Les ventes de maisons individuelles devraient plafonner et diminuer légèrement à cause de la hausse des prix et du recul des inscriptions.**

# MARCHÉ DU NEUF

## LES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS FLÉCHIRONT EN 2004

En 2004, les constructeurs d'habitations réaliseront une autre bonne performance dans la région de Kelowna. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier se replient légèrement l'an prochain, après la forte hausse observée cette année dans le segment des collectifs, mais elles resteront bien plus nombreuses qu'elles ne l'ont été depuis le début des années 1990. Le nombre de mises en chantier atteindra 2 100 en 2003, sommet inégalé depuis 10 ans, puis

### Autre bonne performance pour le marché du neuf en 2004

descendra à 1 900 en 2004. La baisse sera entièrement attribuable au recul attendu des mises en chantier de logements collectifs. Cette année, des gains considérables seront enregistrés tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs.

Le rythme d'écoulement s'est maintenu, si bien que les stocks de logements achevés mais invendus, tous types confondus, sont demeurés près des creux records. Par ailleurs, avec les prix de revente en hausse et l'offre de logements inscrits en forte baisse, de plus en plus d'acheteurs se tournent vers le marché du neuf. Le renchérissement des terrains, la rareté persistante d'ouvriers qualifiés et, phénomène plus récent, le prix exorbitant de certains matériaux de construction continuent de représenter des défis de taille pour le secteur de la construction résidentielle. Le temps qu'il faut pour bâtir une habitation neuve augmente de manière constante depuis un an.

En 2004, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera élevé, grâce notamment à la reconstruction des logements détruits par les incendies de forêt qui ont fait rage dans le parc du mont Okanagan. La demande continuera de provenir surtout d'acheteurs de logements d'un cran supérieur, de retraités et de personnes à la recherche d'habitations axées sur un mode de vie particulier. Les logements de plus de 300 000 $ représenteront 36 % du marché du neuf cette année, contre seulement 12 % en 1997. Ce sont les habitations de 400 000 $ et plus qui ont affiché les gains les plus importants jusqu'à présent cette année; près de 19 % de toutes les maisons individuelles écoulées à l'achèvement ont été vendues dans cette fourchette de prix. Les propriétés avec vue sur le lac ou sur la vallée demeurent les plus prisées.

Les prix des logements neufs resteront élevés, étant donné la forte demande d'habitations haut de gamme, la hausse des prix des terrains et l'ascension de certains coûts. Le prix médian des logements neufs croîtra légèrement, passant de 265 400 $, en 2002, à 270 000 $, en 2003. Les prix des maisons individuelles neuves se sont alourdis du tiers en seulement cinq ans.

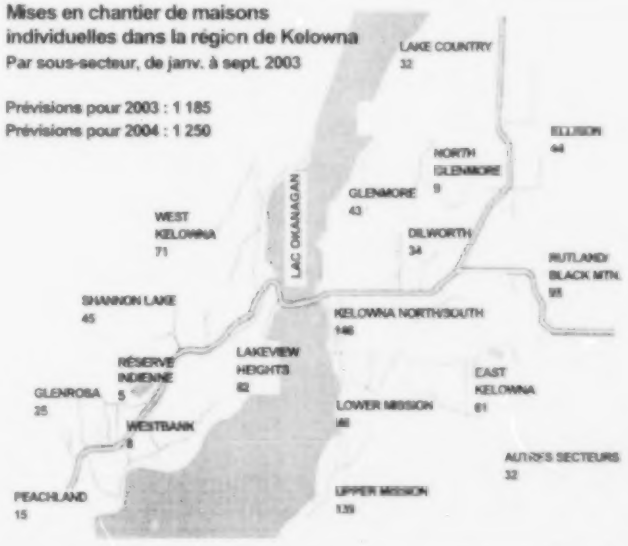
A l'heure actuelle, peu d'entrepreneurs bâtissent des logements pour des accédants à la propriété. Le coût élevé d'aménagement des terrains est encore aujourd'hui le principal obstacle des constructeurs qui tentent

### Maisons individuelles : l'activité demeure intense

de percer ce segment du marché. Les acheteurs d'un premier logement n'ont pas beaucoup d'options en ce moment, que ce soit sur le marché du neuf ou sur celui de l'existant. Les attitudes sont en train de changer peu à peu, les immeubles de plus forte densité étant de plus en plus acceptés chez les accédants à la propriété. On peut s'attendre à ce que la demande de maisons et terrains de petite taille, d'habitations modulaires et de logements dans des immeubles de forte densité, plus abordables que la traditionnelle maison individuelle, s'accroisse plus rapidement l'année prochaine.

**Mises en chantier de maisons individuelles dans la région de Kelowna**
**Par sous-secteur, de janv. à sept. 2003**

**Prévisions pour 2003 : 1 185**
**Prévisions pour 2004 : 1 250**



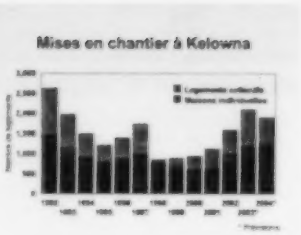
Dans la ville même ainsi que dans le secteur ouest, la pénurie de terrains à bâtir bon marché perdure. Peu de terrains sont offerts à moins de 80 000 $. Bien qu'il y ait des lotissements en construction ou en développement, la plupart sont destinés au marché moyen à haut de gamme. La plupart des terrains disponibles sont situés dans South Mission.

**Peu de terrains sont offerts à moins de 80 000 $**

Les prix des terrains sont en forte hausse à cause de la vive demande et de l'offre restreinte. Plusieurs facteurs contribuent à ce phénomène : l'ascension du coût d'aménagement des terrains; la construction d'infrastructures au-delà des terres faisant partie de la réserve de terres agricoles; les droits d'aménagement; le coût élevé de l'aménagement de terrains sur des collines. La fourchette de prix allant de 75 000 à 85 000 $ est désormais la plus basse, dans la plupart des nouveaux lotissements. Le prix médian des terrains se situerait entre 90 000 et 95 000 $, selon les estimations. Les terrains de prestige donnant sur le lac, la ville ou la vallée se vendent entre 125 000 et 200 000 $, et parfois même plus cher encore.

Quant aux mises en chantier de logements en copropriété, leur nombre dépassera le cap des 700 cette année, augmentant presque de moitié par rapport à l'an dernier. Les logements pour retraités, les habitations de villégiature et les propriétés adaptées à un mode de vie particulier constituent encore des marchés clés. La notoriété croissante de Kelowna auprès des acheteurs vivant à Vancouver, en dehors de la province ou dans un autre pays fait grimper les ventes. Bon nombre de logements à Kelowna sont des résidences secondaires ou des habitations achetées en prévision de la retraite. La plupart des nouveaux ensembles visent les marchés haut de gamme, c'est-à-dire les fourchettes de prix intermédiaires et élevées. Ce sont les copropriétés riveraines qui se vendent le mieux. Les mises en chantier de logements en copropriété diminueront en 2004, mais elles demeureront quand même nombreuses. Comme le rythme d'écoulement a été soutenu, les stocks sont restés maigres. Par ailleurs, le volume de préventes se maintient, 65 % des logements en construction ayant déjà trouvé preneur. On peut s'attendre à ce que la concurrence ***s'intensifie*** en 2004 sur le marché des appartements en copropriété, compte tenu des ensembles qui s'ajouteront au parc résidentiel.

La demande d'habitations situées dans des ensembles résidentiels protégés demeure forte, surtout dans les secteurs centraux. En 2004, les ensembles de faible densité s'adressant aux retraités et aux acheteurs de logements d'un cran inférieur devraient se multiplier.

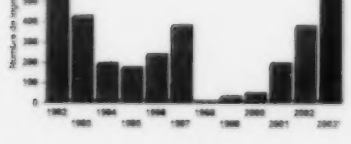



**Mises en chantier en 2003 : un sommet inégalé depuis dix ans**

De plus en plus d'accédants à la propriété se tourneront vers le segment des collectifs à mesure que le prix des logements individuels existants s'alourdira et que le nombre d'inscriptions diminuera. Ce segment du marché, encore inexploité en grande partie, offre peut-être des possibilités de développement. En outre, la récente réduction des droits d'aménagement s'appliquant aux ensembles de forte densité pourrait inciter les entrepreneurs à s'intéresser davantage à ce marché. On peut s'attendre à voir, en 2004, un nombre accru de propositions axées sur la construction de logements collectifs offerts à prix abordable, comme des maisons en rangée et des jumelés.

Sur le marché des logements-foyers, le taux d'inoccupation a chuté pour la troisième année de suite. De nouveaux ensembles devraient être construits dans la ville même, ainsi que dans le secteur ouest.

**Bond des mises en chantier de copropriétés en 2003**



Source : SCHL

**Le marché des copropriétés s'est emballé en 2003 dans la région de Kelowna.** Les mises en chantier ont atteint des niveaux qui n'avaient pas été égalés depuis le début des années 1990. Les chiffres se ressemblent, mais le marché d'aujourd'hui est **très** différent. Il y a dix ans, le marché des copropriétés s'adressait aux accédants à la propriété, aux investisseurs et aux retraités à la recherche de logements modestes et abordables. Exception faite du complexe Dolphins and Lagoons, les immeubles d'appartements en copropriété étaient des bâtiments à ossature de bois de qualité moyenne. Depuis 2001, les logements pour retraités, les habitations de villégiature et les propriétés axées sur un mode de vie particulier sont les principaux moteurs du marché. Ce sont surtout les logements haut de gamme qui sont en demande, et les ventes récentes ont fait grimper les prix repères. Les bâtiments d'acier et de béton sont de plus en plus nombreux à Kelowna. Les acheteurs recherchent des emplacements de choix – vue sur le lac ou la vallée, accès facile aux services et aux commodités. Les logements riverains sont ceux qui se vendent le plus. Les stocks demeurent faibles et les volumes de prévente sont importants. S'il est vrai que le nombre de mises en chantier diminuera l'an prochain après avoir culminé cette année, le marché des logements en copropriété continuera d'être animé tout au long de 2004.

# MARCHÉ LOCATIF

## LE MARCHÉ LOCATIF DEMEURERA SERRÉ EN 2003 ET EN 2004

Le taux d'inoccupation dans la région de Kelowna demeurera entre 1,75 et 2 % en 2003. La croissance soutenue de l'emploi et de la population a donné lieu à une forte demande de logements locatifs et, par conséquent, à de bas taux d'inoccupation. En outre, les locataires ont été moins nombreux que l'an dernier à accéder à la propriété en raison de la flambée des prix et de l'amenuisement de l'offre d'habitations à prix abordable. En 2004, les taux d'inoccupation devraient demeurer faibles.

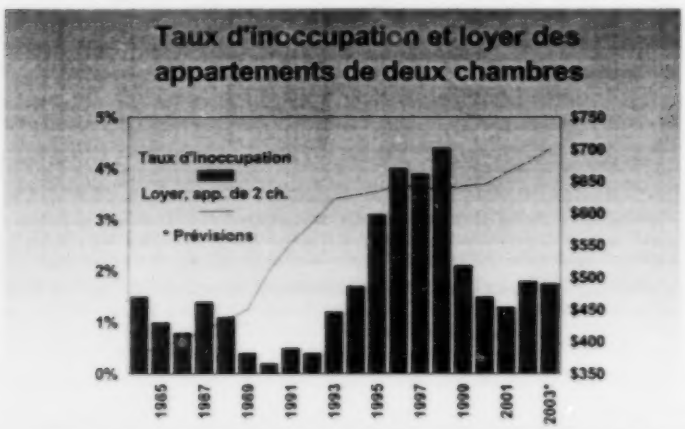
**En 2004, les taux d'inoccupation devraient demeurer faibles**

La faiblesse soutenue des taux d'inoccupation laisse présager une hausse des loyers cette année et l'an prochain. Les loyers moyens progresseront encore de 2 ou 3 % en 2003, ceux des appartements de une et de deux chambres s'établiront respectivement à 575 $ et à 700 $ par mois, à la fin de l'année.

Les bas taux d'inoccupation stimuleront la construction de logements locatifs en 2004. Le coût élevé des terrains et de l'aménagement foncier et la pénurie de terrains demeurent d'importants obstacles pour les promoteurs. De plus, comme la demande de copropriétés s'intensifie, beaucoup de constructeurs se concentrent sur le marché des logements de propriétaire-occupant. En 2003, seulement 54 logements locatifs auront été mis en chantier. La plupart des ensembles locatifs construits depuis 1997 sont destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme, un marché quasi inexploité jusqu'à tout récemment. La demande de ce type d'habitations devrait se calmer à mesure que l'offre augmentera. En 2004, la demande de logements locatifs neufs se raffermira du côté des appartements plus modestes, de prix moyen. La construction d'ensembles de logements locatifs à faible densité est une option peut rentable compte tenu du coût des terrains et de tous les autres types d'ensembles possibles. Le stock de maisons individuelles accessoires et de logements accessoires continue d'augmenter de façon importante à Kelowna.

**Les loyers augmenteront cette année et l'an prochain**

Les mises en chantier de logements locatifs doubleront l'année prochaine, pour se chiffrer à 120. Il s'agira principalement d'appartements. Les promoteurs auront des possibilités de développement intéressantes dans les secteurs où la croissance de l'emploi est forte, notamment à Westbank, à Rutland et dans les secteurs d'Orchard Park, de Springfield Road et de l'autoroute 97.




**En 2003, le taux d'inocuppation se maintiendra entre 1,75 et 2 %. La faiblesse soutenue des taux d'inoccupation contribuera à la hausse des loyers cette année et l'an prochain.**

### INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le ***Rapport sur les logements locatifs de Kelowna*** expose les dernières tendances en ce qui a trait aux taux d'inoccupation et aux loyers moyens pour tous les types d'ensembles d'appartements et de maisons en rangée comprenant trois logements et plus. Pour devancer vos concurrents, abonnez-vous à ***Télécopie RAPIDE*** et recevez les résultats d'enquête le jour même de leur publication.

**Pour vous abonner au *Rapport sur les logements locatifs* et à *Télécopie RAPIDE* :**
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

# LE MARCHÉ LOCATIF DEMEURERA SERRÉ EN 2003 ET EN 2004

Le taux d'inoccupation dans la région de Kelowna demeurera entre 1,75 et 2 % en 2003. La croissance soutenue de l'emploi et de la population a donné lieu à une forte demande de logements locatifs et, par conséquent, à de bas taux d'inoccupation. En outre, les locataires ont été moins nombreux que l'an dernier à accéder à la propriété en raison de la flambée des prix et de l'amenuisement de l'offre d'habitations à prix abordable. En 2004, les taux d'inoccupation devraient demeurer faibles.

**En 2004, les taux d'inoccupation devraient demeurer faibles**

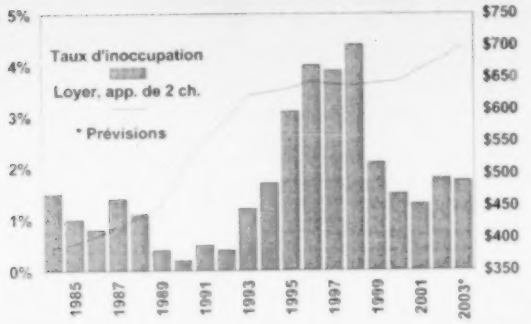
La faiblesse soutenue des taux d'inoccupation laisse présager une hausse des loyers cette année et l'an prochain. Les loyers moyens progresseront encore de 2 ou 3 % en 2003, ceux des appartements de une et de deux chambres s'établiront respectivement à 575 $ et à 700 $ par mois, à la fin de l'année.

Les bas taux d'inoccupation stimuleront la construction de logements locatifs en 2004. Le coût élevé des terrains et de l'aménagement foncier et la pénurie de terrains demeurent d'importants obstacles pour les promoteurs. De plus, comme la demande de copropriétés s'intensifie, beaucoup de constructeurs se concentrent sur le marché des logements de propriétaire-occupant. En 2003, seulement 54 logements locatifs auront été mis en chantier. La plupart des ensembles locatifs construits depuis 1997 sont destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme, un marché quasi inexploité jusqu'à tout récemment. La demande de ce type d'habitations devrait se calmer à mesure que l'offre augmentera. En 2004, la demande de logements locatifs neufs se raffermira du côté des appartements plus modestes, de prix moyen. La construction d'ensembles de logements locatifs à faible densité est une option peut rentable compte tenu du coût des terrains et de tous les autres types d'ensembles possibles. Le stock de maisons individuelles accessoires et de logements accessoires continue d'augmenter de façon importante à Kelowna.

**Les loyers augmenteront cette année et l'an prochain**

Les mises en chantier de logements locatifs doubleront l'année prochaine, pour se chiffrer à 120. Il s'agira principalement d'appartements. Les promoteurs auront des possibilités de développement intéressantes dans les secteurs où la croissance de l'emploi est forte, notamment à Westbank, à Rutland et dans les secteurs d'Orchard Park, de Springfield Road et de l'autoroute 97.

## Taux d'inoccupation et loyer des appartements de deux chambres




En 2003, le taux d'inoccupation se maintiendra entre 1,75 et 2 %. La faiblesse soutenue des taux d'inoccupation contribuera à la hausse des loyers cette année et l'an prochain.

## INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le ***Rapport sur les logements locatifs de Kelowna*** expose les dernières tendances en ce qui a trait aux taux d'inoccupation et aux loyers moyens pour tous les types d'ensembles d'appartements et de maisons en rangée comprenant trois logements et plus. Pour devancer vos concurrents, abonnez-vous à ***Télécopie RAPIDE*** et recevez les résultats d'enquête le jour même de leur publication.

**Pour vous abonner au *Rapport sur les logements locatifs* et à *Télécopie RAPIDE* :**
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

# SURVOL DE L'ECONOMIE

## ÉCONOMIE ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN 2004

L'économie de l'agglomération de Kelowna continuera à se développer en 2004. La construction résidentielle et les secteurs connexes de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail, des services personnels et des services aux entreprises sont les moteurs de la croissance de l'emploi. Malgré un récent recul, le tourisme demeure un

**La construction de logements de villégiature est en effervescence dans l'Okanagan...**

secteur porteur, et la région touristique de Thompson Okanagan est l'une des plus fréquentées de la province. Les centres de villégiature de l'Okanagan attirent un nombre accru de visiteurs et d'acheteurs des Etats-Unis et d'autres pays. En outre, de plus en plus de Canadiens s'intéressent aux lieux de villégiature situés dans leur pays, moins chers que ceux du Sud des Etats-Unis et d'ailleurs. La construction de logements de villégiature est en effervescence dans l'Okanagan. Les centres de villégiature bien connus ont par ailleurs suscité un regain d'intérêt envers les habitations traditionnelles. Le marché des habitations de villégiature et celui des habitations traditionnelles (en particulier celui des copropriétés) se chevauchent de plus en plus. Le choix de la Colombie-Britannique comme hôte des Jeux olympiques d'hiver 2010 devrait avoir des retombées positives sur les centres de villégiature de l'Okanagan. Dans la région de Kelowna, les petites entreprises et le travail indépendant comptent maintenant parmi les plus importantes sources de création d'emplois.

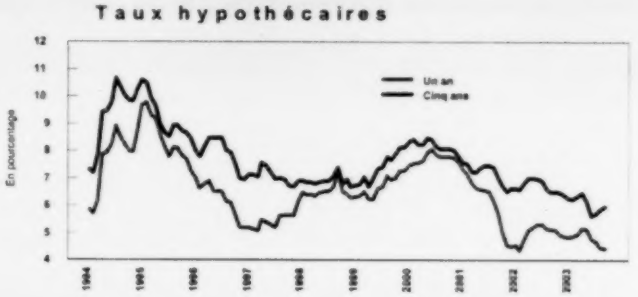
En raison de sa diversification, l'économie de Kelowna continue d'être l'une des plus florissantes de la région intérieure de la Colombie-Britannique puisque, ailleurs dans cette région, l'économie est davantage tributaire du secteur primaire.

La forte croissance démographique continue d'être l'un des principaux facteurs à l'origine de la demande de logements. Kelowna se situe au deuxième rang des grands centres de la Colombie-Britannique pour ce qui est de l'augmentation de sa population, après l'agglomération de Vancouver. Contrairement à la situation observée pour l'ensemble de la province, la migration interprovinciale nette commence à être positive dans la région de Kelowna. La migration infra-provinciale (c'est-à-dire les migrants provenant d'autres régions de la province) est, depuis quelques années, la principale source d'accroissement démographique. La robustesse du marché de l'immobilier de Vancouver a fait en sorte que davantage de personnes ont décidé de quitter la région du Lower Mainland et de s'installer dans la région de Kelowna. De plus, Kelowna continuera de profiter de la tendance provinciale généralisée à l'urbanisation. Bon nombre de régions rurales continuent de se dépeupler en faveur des grands centres urbains. Ces départs s'expliquent en partie par la diminution des possibilités d'emploi dans les collectivités tributaires des ressources naturelles. Kelowna est

**La croissance démographique est stimulée par la migration infraprovinciale**

toujours une destination de choix pour les retraités. Le vieillissement de la population et l'intérêt manifeste envers la qualité de vie laissent présager une croissance démographique à long terme. On prévoit que la population de l'agglomération de Kelowna augmentera de 1,5 à 2,0 % en 2003 et en 2004.

Les taux hypothécaires demeureront bas, en fait près des plus faibles niveaux jamais enregistrés, durant le reste de 2003 et en 2004. On s'attend à ce qu'ils soient majorés de 0,50 à 0,75 % l'an prochain. Les taux hypothécaires pour les prêts fermés d'une durée de un an, de trois ans et de cinq ans monteront d'ici la fin de 2004 pour se situer respectivement dans des fourchettes allant de 5,00 à 6,00 %, de 6,00 à 7,00 % et de 6,75 à 7,75 %. Beaucoup de prêteurs continueront à offrir des rabais compris entre 0,25 et 1,25 %.




**Les taux hypothécaires demeureront bas en 2004**

## SURVOL DU MARCHE DE L'HABITATION

### Le marché de la revente demeurera actif en 2004

- Le marché de la revente de Kelowna connaîtra une autre bonne année en 2004. Les ventes reculeront légèrement en raison de la hausse des prix et de la contraction de l'offre. En 2003, le volume des transactions atteindra des proportions records. C'est encore sur le marché des acheteurs de logements à un cran supérieur que l'activité sera la plus forte. Le nombre d'inscriptions est exceptionnellement bas. En raison de la vive demande, l'offre restera modeste, ce qui fera monter les prix davantage en 2004. Le prix médian des logements existants atteindra 216 000 $ en 2003, affichant une hausse annuelle de 15 %, soit la plus importante jamais observée depuis le début des années 1990. La concurrence que se livrent le marché du neuf et celui de la revente s'intensifiera, si bien que les prix augmenteront moins nettement en 2004.

### Le marché du neuf sera dynamique en 2004

- On peut s'attendre à ce que les mises en chantier se replient légèrement, après la forte hausse enregistrée cette année dans le segment des collectifs. Le nombre de mises en chantier descendra à 1 900 en 2004, et la baisse sera entièrement attribuable au recul attendu des mises en chantier de logements collectifs. Les volumes de production dans le segment des maisons individuelles demeureront élevés, grâce notamment à la reconstruction des logements détruits par les incendies de forêt qui ont fait rage dans le parc du mont Okanagan. En 2004, le marché du neuf restera dynamique dans l'ensemble. Les mises en chantier se chiffreront à 2 100 en 2003, sommet inégalé depuis 10 ans. Cette année, des gains considérables seront observés tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs. Le prix médian des logements neufs croîtra légèrement, pour se fixer à 270 000 $ en 2003.
- Les prix des terrains continueront de suivre une tendance à la hausse, en raison de la vive demande, de l'offre restreinte ainsi que du coût accru des terrains et de l'aménagement foncier.
- En 2004, la demande continuera de provenir surtout de retraités, d'acheteurs de logements d'un cran supérieur et d'acheteurs de logements d'un cran inférieur, qui rechercheront des habitations de prix intermédiaire à élevé.
- Le segment des appartements en copropriété demeurera animé tout au long de 2004, même si le nombre de mises en chantier diminuera. Les logements pour retraités, les habitations de villégiature et les propriétés adaptées à un mode de vie particulier – qui sont généralement haut de gamme et de prix élevé – continueront de constituer des marchés clés. En 2004, les ensembles de faible densité s'adressant aux retraités et aux acheteurs de logements d'un cran inférieur, surtout les maisons jumelées, devraient se multiplier. On peut s'attendre à voir, toujours en 2004, davantage de propositions visant la construction de logements collectifs pour accédants à la propriété, marché encore en grande partie inexploité.
- Les bas taux hypothécaires et la forte croissance démographique resteront les principaux moteurs du marché l'an prochain. Le vieillissement de la population et la notoriété croissante de Kelowna auprès des acheteurs vivant à l'extérieur de la province laissent entrevoir une progression régulière de la demande de logements pour retraités, d'habitations de villégiature et de propriétés axées sur un mode de vie particulier.
- L'économie et la population de la région de Kelowna continueront de croître en 2004. Les secteurs de la construction résidentielle, de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail, des services aux entreprises et des services personnels demeureront les principales sources de création d'emplois.

### Le marché locatif restera serré en 2003 et en 2004

Dans la région de Kelowna, le taux d'inoccupation continuera d'osciller entre 1,75 et 2 % cette année et l'an prochain. Les loyers augmenteront encore sous l'effet de la faiblesse soutenue des taux d'inoccupation. En raison des faibles proportions de logements vacants, la construction d'habitations locatives s'intensifiera; le nombre de mises en chantier doublera en 2004.

## PUBLICATIONS LOCALES DE LA SCHL : TOUT SUR LES MARCHES DU LOGEMENT D'AUJOURD'HUI

### ACTUALITÉS HABITATION

Ce rapport mensuel porte surtout sur le marché de l'habitation à l'échelle locale. Il offre les données les plus récentes, assorties d'analyses d'expert, afin de répondre à tous vos besoins d'information. Chaque numéro renferme des statistiques sur les mises en chantier, les logements écoulés, les stocks, les tendances des prix et les facteurs économiques qui influent le plus sur le marché local. Clair, concis et facile à lire, le rapport ***Actualités habitation*** est la source idéale pour rester au courant des tendances locales et de la conjoncture du secteur de l'habitation.

### ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Renseignez-vous sur ce marché important et en plein essor qu'est le marché des logements locatifs pour aînés dans l'Okanagan – stocks actuels, tendances relatives aux prix, préférences, etc. Le rapport ***Enquête sur le logement des aînés*** pour l'Okanagan est une publication annuelle. Disponible d'ici la fin de l'année.


**Abonnements :**
Lisa Preston, administratrice,
Produits et services
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

**Information sur les rapports locaux de la SCHL :**
Paul Fabri, analyste de marché
SCHL – Kelowna
Tél. : (250) 712-4334
Téléc. : (250) 712-4322
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

# TABLEAU DES PRÉVISIONS

**Agglomération de Kelowna**
**Automne 2003**

| MARCHÉ DE LA REVENTE | 2001 | 2002 | 2003* | 2004* | VAR. % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inscriptions S.I.A.® courantes (sept.) **** | 1,498 | 1,218 | 955 | 1,025 | 7.3 |
| **Ventes S.I.A.®** | | | | | |
| Tous logements confondus | 2,882 | 3,586 | 3,785 | 3,590 | (5,2%) |
| Logements individuels | 2,212 | 2,750 | 2,825 | 2,700 | (4,4%) |
| Appartements | 374 | 497 | 625 | 575 | (8,0%) |
| Maisons en rangée | 296 | 339 | 335 | 315 | (6,0%) |
| **Prix S.I.A.® médian** | | | | | |
| Logements individuels | 177,000 $ | 189,000 $ | 216,000 $ | 228,000 $ | 5,6 % |
| Appartements | 95,000 $ | 105,000 $ | 123,000 $ | 130,000 $ | 5,7 % |
| Maisons en rangée | 132,500 $ | 148,000 $ | 158,000 $ | 165,000 $ | 4,4 % |
| **MARCHÉ DU NEUF** | | | | | |
| **Log. achevés et inoccupés (sept.)** | 128 | 61 | 72 | 80 | 11 % |
| Logements individuels | 68 | 38 | 47 | 55 | 17 % |
| Logements collectifs | 60 | 23 | 25 | 30 | 20 % |
| **Logements mis en chantier** | | | | | |
| Tous logements confondus | 1,111 | 1,590 | 2,100 | 1,900 | (9,5 %) |
| Logements individuels | 625 | 987 | 1,185 | 1,250 | 5,5 % |
| Logements collectifs | 486 | 603 | 915 | 650 | (29,0 %) |
| **Prix médian des logements neufs** | 260,000 $ | 265,400 $ | 270,000 $ | 280,000 $ | 3,7 % |
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation | 1,3 % | 1,8 % | 1,75-2,0 % | 1,75-2,0 % | |
| Loyer - app. 2 chambres (var. en %) | 2,8 % | 2,6 % | 2,5-3,0 % | 2,5-3,0 % | |
| Mises en chantier de log. locatifs*** | 213 | 64 | 55 | 120 | |
| **SURVOL DE L'ECONOMIE** | | | | | |
| Taux hypothécaire (3 ans) | 6.88 % | 6.28 % | 5,25-6,25 % | 6,00-7,00 % | |
| Taux hypothécaire (5 ans) | 7.40 % | 7.02 % | 6,00-6,75 % | 6,75-7,75 % | |
| Solde migratoire | 2,000 | 2,250 | 2,500 | 3,000 | |

* Prévisions. ** Logements individuels, appartements et maisons en rangée. *** Logements d'initiative privée et d'initiative publique. Source: SCHL, chambre immobilière d'Okanagan Mainline.

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.